

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 99 "Soeststraße/Kolpingstraße"

O. Planbereich

Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 99 "Soeststraße/Kolpingstraße" wird begrenzt:

im Norden	entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 323, 324, 227, 225, 213, 419 tlw., Flur 9
im Osten	durch die Cappelstraße,
im Süden	durch die Kolpingstraße,
im Westen	entlang der westlichen Grenze der Grundstücke Flur 9, Flurstücke 412, 416, 417 und die David-Gans-Straße

Die genaue Umgrenzung des Planbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie dem Titelblatt zu dieser Begründung zu entnehmen.

Die Lage des Planungsgebietes wird aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt der Begründung ersichtlich.

1. Planungsgrundlagen/Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 99 "Soeststraße/Kolpingstraße" ist der seit 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt.

Zielsetzung des Flächennutzungsplanes ist es u.a. im Altstadtbereich vorrangig Flächen für diejenigen Funktionen darzustellen, die die Vielfalt der Angebote im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich sichern und die Funktion des Mittelzentrums Lippstadt unterstützen können.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt abgeleitet aus dieser Zielsetzung den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 insgesamt als Mischbaufläche dar.

Nach Norden, Süden und Osten grenzen ebenfalls gemischte Bauflächen, nach Westen Wohnbauflächen an das Plangebiet an.

1.2 Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 27.09.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Soeststraße/Kolpingstraße" beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf umfasste den Bereich zwischen der Soeststraße, der Cappelstraße, der Kolpingstraße und der Weihenstraße.

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 war insbesondere die Zielsetzung, das nach der Betriebsverlagerung der Firma Laumanns Druck- und Verlagsgesellschaft mbH frei gewordene Gelände und die Blockinnenbereiche städtebaulich neu zu ordnen. Der Bebauungsplan sollte darüber hinaus die Neubebauung im Bereich des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes an der Cappelstraße sowie des Stadtarchivs (Soeststraße 8) neu regeln.

Der Bebauungsplanentwurf sah für einen Streifen in einer Tiefe von ca. 90 m parallel zur Cappelstraße ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO vor. Parallel zur Cappelstraße war eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 1.0 und einer Geschossflächenzahl von 2.0 festgesetzt.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Kerngebiet) sah der Bebauungsplanentwurf bei einer zweigeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl von 1.6 vor.

Westlich dieser Kerngebietsausweisung schloß sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 an.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu den Planungsvorstellungen für diesen Bebauungsplanbereich wurde am 4. November 1982 durchgeführt.

Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde anschließend jedoch zunächst zurückgestellt, da sich die Zielsetzungen für die Gestaltung des Blockinnenbereiches aufgrund der vielfältigen Interessen der Anlieger nicht umsetzen ließen.

Zwischenzeitlich sind umfangreiche Aktivitäten entwickelt worden, um im Eckbereich Soeststraße/Cappelstraße/Kolpingstraße eine städtebauliche Neuordnung zugunsten attraktiver Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie eines Parkhauses zu erreichen.

Da sich die Zielsetzung für die Gestaltung des westlichen Blockinnenbereiches aufgrund der vielfältigen Interessen der Anlieger nicht kurzfristig umsetzen ließ, beschloss der Rat der Stadt Lippstadt am 11. Juni 1990 dem vorgesehenen Nutzungskonzept für den Bereich zwischen der Cappelstraße und dem Steinwerk (Soeststraße 8) zuzustimmen und den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 auf den Bereich zwischen der Cappelstraße und dem Steinwerk zu reduzieren. Der Bebauungsplan Nr. 99 "Soeststraße/Kolpingstraße" soll nun die rechtliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung zur Durchführung des angestrebten Nutzungskonzeptes bilden.

Um sicherzustellen, dass die Ziele der Bauleitplanung auch mittelfristig umgesetzt werden können, hat der Rat der Stadt Lippstadt am 15.07.1991 die Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 "Soeststraße/Kolpingstraße" (reduzierter Bereich) beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 15.09.1991 öffentlich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 28. Juni 1993 beschloss der Rat der Stadt Lippstadt die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern. Dieser Beschluß wurde am 31. August 1993 öffentlich bekannt gemacht.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 "Soeststraße/Kolpingstraße" ist aus den bereits erläuterten Belangen auf den östlichen Teil zwischen der Cappelstraße und dem Steinwerk (Soeststraße 8) begrenzt.

Der Planbereich liegt zentral im Stadtkern zwischen den mittelalterlichen Hauptsiedlungskernen um Marien und Nicolai, unmittelbar am Rand der ersten Planstadt um 1185.

Gezeichnet ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 zum einen durch eine geschlossene Blockrandbebauung an der Cappelstraße, die mit der südlichen Bahnhofstraße, der östlichen Woldemei/Brüderstraße einen Einbahnstraßenring um die Kernzone (Fußgängerzone) von Lippstadt bildet.

Die zwei- bis dreigeschossig bebaute enge Cappelstraße besteht aus geschlossen bebauten Bereichen jüngerer Zeit, Einzelbauten aus der Zeit der Jahrhundertwende und ehemaligen Ackerbürgerhäusern.

Die Erdgeschosszone ist mit Ladennutzungen belegt, in den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnnutzungen.

Diese Struktur ist auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 Bestand. Die wechselvolle Gestalt der Straßenansicht mit Traufenvorsprüngen, unterschiedliche Stellungen von Giebel- und Traufenständigkeit und wechselnde Haustypen legen Zeugnis einer gewachsenen Struktur ohne radikale Entwicklungssprünge ab. Ausnahme

in dieser Struktur bildet das Neubarocke Gebäude der ehemaligen Landeszentralbank im Eckbereich Cappelstraße/Soeststraße.

Mit dem Umbau des Steinwerkes (Soeststraße 8) zu einem Stadtarchiv und öffentlicher Begegnungsstätte wurde der östlich des Gebäudes liegende Weg als Fuß- / Radwegverbindung zwischen der Stiftsruine und Nicolaiweg ausgebaut (Carl-Laumanns-Weg).

Diese gassenartige Verbindung bildet mit der nördlich verlaufenden David-Gans-Straße die westliche Grenze des Bebauungsplan-Bereiches.

Östlich angrenzend an den Fußweg schließt sich an der Kolpingstraße die zweigeschossige Bebauung der Grundstücke Kolpingstraße 3, 5 und 7 an. Diese Gebäude werden als Wohngebäude genutzt.

Die Nutzung der zweigeschossigen Gebäude nördlich der Soeststraße ist überwiegend Wohnen. Das Grundstück Soeststraße 3 ist großflächig überbaut. Die Flächen werden hier im rückwärtigen Bereich durch einen Handwerksbetrieb genutzt.

Baulücken an der Soeststraße und an der Kolpingstraße, sowie die Nutzung des Blockinnenbereiches sind ein anderes wesentliches Merkmal des Planbereiches. Gezeichnet wird diese weitgehend versiegelte Fläche durch eine ungeordnete Stellplatzanlage (58 Stellplätze) die zur Zeit vorwiegend durch Besucher eines Lebensmittel-Einzelhandels an der Cappelstraße bzw. Anwohner genutzt wird.

Der Bebauungsplan "Soeststraße/Kolpingstraße" soll die rechtliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Bereiches zwischen der Soeststraße, Cappelstraße, Kolpingstraße und dem Carl-Laumanns-Weg bilden.

Abgeleitet aus den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes ist es vorrangiges Ziel am Standort diejenigen Funktionen anzusiedeln, die die Vielfalt der Angebote im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich erhalten, die Wohnfunktion des Stadtkernes fördern und somit die Funktion des Zentrums Lippstadt insgesamt unterstützen.

Es ist beabsichtigt, am Standort "Soeststraße/Kolpingstraße" den Neubau eines attraktiven Wohn- und Geschäftshauses sowie einer Tiefgarage zu ermöglichen.

Bezug nehmend auf die vorhandene Nutzungsstruktur ist für die neu geplante Geschäftsnutzung primär nicht an die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe gedacht, sondern an die Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Lebensmittelbetriebes. Zielsetzung ist es, dadurch die Versorgung des Innenstadtbereiches durch ein Lebensmittelkaufhaus weiterhin zu gewährleisten.

Um den Bereich des Bebauungsplanes auch als innerstädtischen Wohnstandort zu stärken, ist beabsichtigt in den Obergeschossen die Wohnnutzung sowie dem Wohnen gleichzusetzende soziale und gesundheitliche Nutzungen zu ermöglichen.

Zur Abdeckung des entsprechenden Eigenbedarfes und gegebener Parkplatzdefizite in den westlich gelegenen Wohnquartieren ist der Bau einer Tiefgarage in zwei Ebenen geplant. Auf oberirdische Stellplätze wird zugunsten eines ruhigen Blockinnenbereiches verzichtet.

Die Zufahrt zu den Parkgeschossen sollen sowie die Ausfahrt zentral von der Soeststraße erfolgen.

Zur Realisierung der beschriebenen Nutzungsstruktur ist beabsichtigt, im Bereich des Bebauungsplanes die bestehenden Baulücken zu schließen um eine, für die Altstadt typische straßenbegleitende Blockrandbebauung zu erreichen.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtkern, unmittelbar am Rande der ersten Planstadt um 1185, ist der Standort in besonderem Maße für die geschichtliche Entwicklung aussagekräftig.

Die Neubebauung muß sich hier an die Vorgaben der Altbebauung anlehnen.

Die Stadtgestalt soll hier in ihrer Maßstäblichkeit erhalten und die dem Parzellenrhythmus entsprechende Kleinteiligkeit, wenn auch mit neuen Mitteln, in den neu gestalteten Fassaden wieder aufgenommen werden.

3. Erläuterung zum Bebauungsplan

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Kerngebiet:

Das Plangebiet liegt am Rande der Hauptgeschäftszone (Fußgängerzone) der Altstadt und ist nach seiner bestehenden Nutzungsstruktur als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung einzustufen.

Um die bereits erläuterten Planungsziele für den Planbereich zu erreichen und die Cappelstraße als Gegenpol zur Lange Straße (Fußgängerzone) in ihrer Qualität zu stärken, wird der Bereich entlang der Cappelstraße mit dem Gebäude der Landeszentralbank, den rückwärtigen, derzeit beparkten Flächen sowie den Flächen westlich der Landeszentralbank einschließlich des Grundstücks Soeststraße 3 als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 5.6 und 6 BauNVO ausgewiesen.

Dem Entwicklungsziel am Standort auch im Kerngebiet das Wohnen als Bestandteil einer gemischten Nutzungsstruktur zu fördern, wird dadurch Rechnung getragen, daß Wohnungen in den oberen Geschossen grundsätzlich zugelassen sind.

Im Bereich des Kerngebietes wurde die Ausnahme nach Abs. 3

1. Tankstellen

ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würde.

Die Stellplätze des geplanten Bauprojektes zwischen der Cappelstraße und dem Carl-Laumanns-Weg sollen zugunsten eines ruhigen Blockinnenbereiches in zwei Tiefgeschossen geschaffen werden.

3.1.1.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wie Spiel hallen, Spielcasinos, Sexshops

Nach der Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten allgemein und im Mischgebiet eingeschränkt, zulässig. Die Erfahrungen zeigen folgende mögliche negative Auswirkungen in innerstädtischen Lagen:

- In Hauptgeschäftszonen Verdrängung traditioneller Betriebe und Beeinträchtigung von Angebotsqualität und Nutzungsvielfalt.
- In zweiten Lagen Verdrängung von schwächeren Einzelhandelsgeschäften mittels relativ hoher Mietzahlungsbereitschaft.
- Ansiedlungsversuche in innerstädtischen Wohnbereichen mit der Folge von vermehrtem Fahr- und Parkverkehr sowie Störung der Wohnruhe.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 99 ist aufgrund der deutlich nachrangigen Lage zur Lange Straße erhöht anfällig gegenüber Beeinträchtigungen und Verdrängungseffekten. Die städtebauliche Neuordnung des Planbereiches wird zudem nur mit erheblichem Mitteleinsatz möglich sein. Dieser Mitteleinsatz ist jedoch nur dann zu rechtfertigen, wenn mit den Mitteln der Bauleitplanung die angestrebte Nutzungsvielfalt festgeschrieben und ein "Abgleiten" in eine Zone, die von Vergnügungsstätten geprägt wird, vermieden wird.

Um die vorbeschriebenen Nutzungskonflikte und mögliche negative Entwicklungen zu vermeiden, sollen von Vergnügungsstätten Spielhallen, Spielcasinos, Sex-Shops, im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Da Vergnügungsstätten nicht völlig aus der Innenstadt ausgeschlossen werden können, gilt es, Standorte zu finden, in denen das Umfeld nicht gestört wird. Mit dieser Zielsetzung wird der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 136 "Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich der Stadt Lippstadt" mit entsprechenden textlichen Festsetzungen neu aufgestellt. Die im Kernstadtbereich neu aufzustellenden Bebauungspläne werden weiterhin das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 136 ergänzen.

Die Festsetzungen für den beschriebenen Bereich (Kerngebiet) werden wie folgt getroffen:

Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO in der Fassung vom Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

a) Zulässig sind gem. Abs. 2

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht den unter c) genannten Zweckbestimmungen dienen,
3. sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. Abs. 3

1. Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 und 6 fallen, wenn eine lichte Raumhöhe von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

c) Nicht zulässig sind

Tankstellen,

1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsstätten (Spielhallen, Spielcasinos) ist,
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-Shops) Filme vorgeführt werden.

2.1.2 Mischgebiet

Für die Bebauung der Grundstücke Soeststraße 5 und 7 wird ausgehend von der vorhandenen Nutzung und unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten an der Randzone zur Cappelstraße ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig, sollen hier ausgeschlossen werden.

Da Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf Zulassung dieser Nutzung verzichtet werden.

Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen in diesem Plangebiet.

Aus diesem Grunde sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht zugelassen werden. Vergnügungsstätten werden auch hier aus den bereits erläuterten Gründen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen werden wie folgt getroffen:

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

a) sind folgende Nutzungen generell zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und soweit sie nicht den unter b) genannten Zweckbestimmungen dienen.

b) sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 die außerhalb der in a) Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebietes liegen,
4. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist,
5. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
 1. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-Shops) Filme vorgeführt werden.

3.1.3 Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnbebauung an der Kolpingstraße 3, 5 und 7 wird entsprechend der vorhan-

denen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO festsetzt. Dabei werden die gebietstypischen Nutzungen zugelassen. So wird auch diesem Bereich an der Randzone zur Cap-pelstraße die Chance für eine weitere Entwicklung gegeben und die Wohnfunktion gefestigt.

Die Ausnahmen nach Abs. 3

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden ausgeschlossen.

Aus den oben ausgeführten Gründen (MI Gebiet) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Die Festsetzungen werden wie folgt getroffen.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO Baunutzungsverordnung

a) Zulässig sind gem. Abs. 2

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. Abs. 3

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

c) Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

3.1.4 Flächen für Gemeinbedarf

Das alte Steinwerk in der Soeststraße (Soeststraße 8) ist 1988 zu einem Stadtarchiv und öffentlicher Begegnungsstätte umgebaut worden. Die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf sichert auch künftig die Nutzung dieser Fläche für öffentliche Zwecke.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für die Altstadt typische geschlossene Straßenrandbebauung umschließt den Planbereich des Bebauungsplanes "Soeststraße/Kolpingstraße".

Mit dem Ausbau des Stadtarchives wurde die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Stiftsruine und der Nicolaikirche, sowie die platzartige Aufweitung auf der Südseite des Stadtarchives geschaffen. Wie bei anderen Pfadeverbindungen in der Altstadt soll parallel zur Gasse auf der Ostseite ein traufständiges Gebäude entstehen, das sich zum einen dem Charakter des vorhandenen Steinwerkes anpaßt und zum anderen wie das Steinwerk, den Pfad begleitet.

Um die bereits erläuterten Planungsziele zu erreichen und insbesondere dem Lebensmitteleinzelhandel Entwicklungsmöglichkeiten am Standort einzuräumen, soll der geplanten Neubebauung durch eine volle Überbaubarkeit aller Grundstücke im Erdgeschoss (Kerngebiet) eine zusammenhängende größere Nutzfläche ermöglicht

werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher an dieser Zielvorgabe und der Konzeption, die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, auch wenn damit der Höchstwert der Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 erreicht wird.

Die auf der Nordseite der Soeststraße vorhandene Struktur zwischen dem Gebäude der Landeszentralbank und dem Grundstück Soeststraße 3 entspricht sowohl in ihrer Art als auch im Maß der Nutzung den Planungsabsichten.

Entsprechend wird auch hier, orientiert am Bestand, die Grundflächenzahl auf 1,0 festgesetzt.

Zur Erhaltung der Blockränder werden grundsätzlich Baulinien festgesetzt und die geschlossene Bauweise gewählt.

Um den Standort des großkronigen Baumes im Bereich des Gebäudes der Landeszentralbank zu sichern, verspringt in diesem Bereich die Baugrenze- /linie von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die angestrebte Neubebauung im Bereich zwischen der Cappelstraße und dem Steinwerk muss sich aufgrund der zentralen Lage im historischen Stadtkern an die Vorgaben der Altbebauung anlehnen.

Damit es in der Abfolge der Randbebauung nicht zu starken Kontrasten der Bauhöhen kommt, sind in diesem Bereich der Kerngebietsausweisung Traufhöhen als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt.

Aufgrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auch in den Obergeschossen (Wohnnutzung, soziale, gesundheitliche Zwecke) wird ausgehend von Geschosshöhen von 3,5 m im Erdgeschoss sowie 2,75 bis 3,0 m in den Obergeschossen, bei einer dreigeschossigen Bauweise, eine Traufhöhe von ca. 9,0 bis 9,5 m erreicht. Im Bereich des Steinwerkes an der Kolpingstraße wird bewusst auf die Ausbildung eines Drempels verzichtet, um so einen höhenmäßig angemessenen Übergang zu der historischen Bausubstanz zu erreichen.

Zur Cappelstraße hin kann die Traufhöhe um 1 m auf eine Gesamtraufhöhe von 10,0 bis 10,5 m ansteigen. Das Eckgebäude ist aus städtebaulicher Sicht zu erhöhen um ein Pendant zum Gebäude der Landeszentralbank sowie dem Gebäude Cappelstraße/Poststraße zu erreichen. Hier wird eine Traufhöhe von 12,5 m festgesetzt.

Das Gebäude der Landeszentralbank wird mit einer Traufhöhe von ca. 12,50 auf den Bestand festgesetzt.

Die Gebäudehöhe der rückwärtigen Ausbauten betragen zur Zeit ca. 6 m. Um in diesem Bereich Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten wird die Geschossigkeit hier auf maximal zwei Geschosse festgesetzt.

Um in der Abfolge der Randbebauung zwischen dem Gebäude der Landeszentralbank und den westlich gelegenen, zweigeschossigen Gebäuden des Mischgebietes keine zu starken Kontraste in der Bauhöhe zu bewirken, werden diesem Übergangsbereich Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt und die Geschossigkeit auf maximal drei Geschosse bis zu einer Tiefe von ca. 18 m zugelassen.

Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, auch wenn eine Geschoßflächenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, Obergrenzen nicht überschritten werden.

Der § 17 BauNVO setzt für das Kerngebiet eine

Grundflächenzahl	(GRZ) von 1,0
Geschossflächenzahl	(GFZ) von 3,0

als Obergrenze fest.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden im Bebauungsplan Nr. 99 nicht überschritten.

Der Bestimmung der Traufhöhen liegen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnnutzung, soziale, gesundheitliche Zwecke) mit Geschosshöhen von 3,5 m im Erdgeschoss sowie 2,75 bis 3,0 m in den Obergeschossen, bei einer dreigeschossigen Bauweise zugrunde.

Somit ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Berechnungen zur Geschossflächenzahl (GFZ).

Bereich: Soeststraße/Cappelstraße/Kolpingstraße

Grundfläche	EG.	4173,0 qm
Grundfläche	1. OG.	3097,5 qm
Grundfläche	2. OG.	3097,5 qm
Grundfläche	3. OG. (Eckpunkt: Soeststr./Cappelstraße)	265,0 qm
Geschossfläche insgesamt		10.633,0 qm

GFZ =	Geschossfläche	=	10.633,0 qm
	Grundstücksfläche		4.707,0 qm

Bereich: Soeststraße/Cappelstraße

Grundfläche	EG.	2006,0 qm
Grundfläche	1. OG.	1006,0 qm
Grundfläche	2. OG.	811,5 qm
Grundfläche	3. OG.	./.
Geschossfläche insgesamt		4943,5 qm

GFZ =	Geschoßfläche	=	4943,5 qm
	Grundstücksfläche		2433,0 qm

Die maximale Geschossflächenzahl von 3,0 wird im Plangebiet somit nicht überschritten.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Kolpingstraße werden die Bauflächen aufgrund des Denkmalwertes dieser Gebäude durch Baulinien und Baugrenzen auf den Bestand begrenzt. Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 für eine zwingend zweigeschossige Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 fest.

Nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), gelten gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in reinen und allgemeinen Wohngebieten folgende Obergrenzen: GRZ 0,4; GFZ 1,2.

3.3 Denkmalschutz - archäologische Denkmalpflege

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 befinden sich sicherhaltenswerte bauliche Anlagen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um die Bebauung der Grundstücke Kolpingstraße 3, 5 und 7, um das Steinwerk Soeststraße 8 sowie um das Neubarocke Gebäude der Landeszentralbank. Der Denkmalwert des Gebäudes der Landeszentralbank beschränkt sich auf die beiden

Straßenfronten, die Kassenhalle mitsamt dem Zugang sowie das Privattreppenhaus. Diese Gebäude wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

Der Bebauung an der Cappelstraße kann nach Auffassung des Westf. Amt für Denkmalpflege aufgrund starker baulicher Veränderungen, insbesondere im Erdgeschossbereich, auch in Einzelobjekten kein Denkmalwert zugemessen werden. In seiner Sitzung am 22.06.1992 hat der Rat der Stadt Lippstadt auf Antrag des Amtes für Bodendenkmalpflege Olpe vom 05.03.1992 die Eintragung eines ortsfesten Bodendenkmals im Bereich Soeststraße, Cappelstraße und Kolpingstraße beschlossen.

Als ortsfeste Bodendenkmäler wurde folgende Grundstücke in die Denkmalliste der Stadt Lippstadt aufgenommen:

Gemarkung Lippstadt, Flur 9, Flurstücke 204, 453, 455, 459, 120, 168, 276, 278, 294, 280, 285, 292, 293, 125, 126, und 118 tlw.

Die Umgrenzung der Gesamtanlage ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Mit den archäologischen Grabungen auf den derzeit nicht bebauten Grundstücken ist bereits im Sommer 1992 begonnen worden.

Der Hinweis, dass Entdeckungen von Bodendenkmälern durch Bodeneingriffe der Gemeinde oder dem Westf. Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) anzuzeigen sind, wurde in den Bebauungsplan ebenfalls aufgenommen.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist über die Cappelstraße, die Soeststraße sowie über die Kolpingstraße an das regionale Straßennetz ausreichend angeschlossen.

Der Generalverkehrsplan aus dem Jahre 1978 sowie der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellen die Soeststraße als eine Hauptverkehrsstraße dar, die eine Verbindung zwischen der Udener Straße (Westtangente) und der Cappelstraße - ebenfalls eine Hauptverkehrsstraße - herstellt.

Im Rahmen der Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes für die Kernstadt wird derzeit überlegt, ob die Soeststraße in einem zukünftig möglichen Schleifenstraßenerschließungskonzept für die Innenstadt als Einbahnstraße umgestaltet werden könnte.

Durch diese Überlegungen wird das grundsätzliche Ziel, die Tiefgarage unter dem Geschäftshaus aus nordwestlicher Richtung anfahren zu können, nicht betroffen.

In jedem Fall kann der Verkehr ausgehend von Norden oder von Westen diesen Standort erreichen.

Der Standort des Tiefgaragebauwerkes wurde gewählt, um von hier aus über die fußläufig ausgebaute Poststraße möglichst auf kurzem Wege die Hauptfußgängerzone Lange Straße erreichen zu können und zusätzlich, um den Einkaufsbereich an der Cappelstraße zu stärken.

Die Generalverkehrsplanung sowie der Flächennutzungsplan sahen im westlichen Stadtgebiet einen Parkhausstandort an der Kolpingstraße und einen weiteren am südlichen Ende der Cappelstraße vor. Diese waren vorrangig zur Abdeckung des Bedarfs aus dem Wohnquartier selbst geplant.

Nachdem im Verlauf der Bauleitplanung der Standort an der Kolpingstraße aufgegeben wurde, wurde der nun gewählte Standort alternativ vorgeschlagen, ein weiterer auf dem Gelände der Deutschen Bundesbahn am Güterbahnhof.

Beide Standorte sollen einerseits der Versorgung des benachbarten Wohnquartiers, andererseits auch den Besuchern der Innenstadt dienen.

Auf der nördlichen und östlichen Seite der Innenstadt sind bereits Parkhäuser vorhanden, ein weiteres ist an der Woldemei geplant. Im Süden der Innenstadt befinden sich große Parkflächen südlich des Bahnhofes, die zukünftig durch Parhausbauwerke ersetzt werden sollen.

Mit der Planung der Tiefgarage unter dem Geschäftshaus wird dem innenstadtgerichteten Verkehr bedarfsgerecht ein weiterer Standort zur Verfügung gestellt.

Die Größe der Tiefgarage bestimmt sich aus dem Eigenbedarf des angestrebten Neubauprojektes und den Möglichkeiten, ein zusätzliches Angebot in der zweiten Tiefgaragenebene zu schaffen.

Insgesamt können hier ca. 220 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, die zum großen Teil von der Kundschaft des neu zu errichtenden Lebensmittelmarktes genutzt werden.

Da im Umfeld des Bebauungsplanes und dem westlichen Stadtquartier größere Parkflächen fehlen, ist abzusehen, dass ein Teil dieser Stellplätze von den umliegenden Anliegern genutzt wird.

Die Festsetzung von Tiefgaragengeschoßen für den neuen Gebäudekomplex im Kerngebiet wurde gewählt, um den Innenbereich ruhig zu halten.

Durch die Nähe zu Haltestellen regionaler Buslinien an der Cappelstraße und die Nähe zum Hauptbahnhof sowie zum Busbahnhof ist das Plangebiet durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen.

Dem Fußgänger und Radfahrer soll die geschaffene Verbindung östlich des Stadtarchives gesichert werden. Die Fuß- und Radwegeverbindung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Zufahrt zu den Parkgeschossen und die Ausfahrt sollen zentral von der Soeststraße erfolgen, da eine weitere Ein- oder Ausfahrt zur Kolpingstraße die Belastungen in eine noch engere reine Wohnstraße tragen würde. Für den Fall der Verlegung der Ausfahrt an die Kolpingstraße würde der Verkehr zudem am Bettentrakt des Kath. Krankenhauses vorbeigeführt, so dass das Krankenhaus von beiden Seiten aus belastet würde.

An der Soeststraße wird ein Einfahrtbereich festgesetzt, um die Emissionen in einen Bereich zu lenken, der einen möglichst großen Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung einhält. Um z. B. Rettungsfahrzeugen die Zufahrt zum Blockinnenbereich zu ermöglichen, wird von der Kolpingstraße ebenfalls ein Einfahrtbereich festgesetzt.

3.5 Umweltschutz

3.5.1 Einwirkungen durch Verkehr

Die Ermittlung der Verkehrslärmbelastung für das Bebauungsplangebiet erfolgte auf der Grundlage der in der Anlage zum Bebauungsplan enthaltenen gutachterlichen Stellungnahme.

Dabei wurden die einwirkenden Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Kolpingstraße, Cappelstraße und Soeststraße auf die im Bebauungsplan Nr. 99 vorgesehenen Nutzungen ermittelt.

Ausgehend von diesen Straßenverkehrsgeräuschen sind die Planungsrichtpegel für die vorgesehenen Nutzungen überschritten. Die ermittelten Überschreitungen der Planungsrichtpegel für Kerngebiete, Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete machen es erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Neben dem Einbau von schallgedämmten Fenstern sind auch schallgedämmte Dauerlüftungen erforderlich, die insbesondere in der Nacht einen ungestörten Schlaf gewährleisten.

Ausgehend von den ermittelten Verkehrslärmbelastung sind die erforderlichen Dämmwerte der Fenster am Tage von 33 - 39 dB und in der Nacht von 27,8 - 34,1 dB zu erzielen.

Ausschlaggebend für die Bemessung der Fenster sind die hohen Überschreitungen der Planungsrichtpegel am Tage.

Da die erforderlichen Dämmwerte im unteren Grenzbereich durch Fenster der Schallschutzklasse II und im oberen Grenzbereich durch Fenster der Schallschutzklasse III sichergestellt werden, wurden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen erforderlich, die in den nachfolgend beschriebenen Straßenfassaden des angestrebten Neubauprojektes (Bereich zwischen der Soeststraße, Cappelstraße, Kolpingstraße und Carl-Laumanns-Weg mindestens Fenster der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 (Dämmmaß 35 dB(A)) vorsehen:

- entlang der Kolpingstraße und der Cappelstraße
- entlang der Soeststraße bis zu einem Abstand von 40 m von der Cappelstraße.

Bei dem Abschnitt der Straßenfassade entlang der Soeststraße, der nicht mehr unter die oben beschriebenen Festsetzungen fällt, müssen Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 (Dämmmaß 30 dB(A)) eingebaut werden.

Nähere Ausführungen sind der gutachterlichen Stellungnahme zu entnehmen (Anlage zum Bebauungsplan).

Die beschriebenen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm berücksichtigen soweit nicht die Einwirkungen, die durch den Betrieb der geplanten Tiefgarage innerhalb des Bebauungsplanes selbst ausgelöst werden können.

Diese durch die nach Errichtung der Anlage (Tiefgarage) zu erwartenden (geänderten) Verkehrsbelastungen und auf den angrenzenden Straßen zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen wurden durch ein Gutachten des RW-TÜV-Essen untersucht und geklärt.

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Verhältnisse

- bedingt durch den Betrieb der geplanten Tiefgarage - ist nach Einschätzung des TÜV Gutachtens nur zu erwarten im Bereich der Tiefgaragen-Ein- /Ausfahrt, hier insbesondere für die vorhandene Bebauung gegenüber der Ein- /Ausfahrt und die Fensterfront "Soeststraße" der geplanten Bebauung im Nahbereich der Ein- /Ausfahrt.

Bei hier zugrunde zu legenden Betriebslärmwirkungen gelten nach TA-Lärm bzw. VDI-Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) folgende Immissionsrichtwerte.

Misch-Kerngebiet MI/MK 60 dB(A) (Tag), 45 dB(A) (Nacht).

Da davon ausgegangen wird, daß die Ein- /Ausfahrten nur ausnahmsweise zur Nachtzeit erfolgen, erstreckt sich die Beurteilung der durch den Pkw-Verkehr der Tiefgarage bedingten Geräuscheinwirkungen ausschließlich auf die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr).

Aus den lärmtechnischen Berechnungen und der Beurteilung des Gutachtens ergibt sich, dass der Tagesrichtwert von 60 dB(A) an der der Tiefgaragenausfahrt gegenübergelegenen Bebauung durch den Beurteilungspegel für die Tageszeit (Lr.t = 66,3 dB(A)) überschritten wird.

Der Beurteilungspegel der Geräusche der Tiefgarage beträgt dabei (Taktmaximalpegel) weniger als der vorhandene, in der bereits vorliegenden Berechnung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Soeststraße ermittelte Mittelungspegel der durch den vorhandenen Straßenverkehr verursachten Geräusche (Lr.t.Straße = 68,3 dB(A)).

Eine Erhöhung des Beurteilungspegels der durch den vorhandenen Straßenverkehr verursachten Geräusche durch die Geräusche der Tiefgarage kann aufgrund der un-

terschiedlichen Beurteilungsgrundlagen (TA-Lärm bzw. VDI-Richtlinie und DIN-Norm) auch durch das Gutachten zahlenmäßig nicht angegeben werden.

Ausgehend von den durch den vorhandenen Straßenverkehr verursachten Geräuschen und den gegebenen ebenerdigen Parkvorgängen (55 Stellplätze) auf dem geplanten Baugrundstück Soeststraße/Cappelstraße muß bei der der geplanten Tiefgaragenausfahrt gegenübergelegenen Bebauung bereits von einer vorbelasteten Situation ausgegangen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik sind nicht zu realisieren.

Laut Gutachten ist bei dem Versuch, die Immissionen infolge der störfähigen Ausfahrten aus dem Parkhaus zu senken, die Übersichtlichkeit der Straßenzone der Soeststraße im Bereich der Ein- /Ausfahrt von Bedeutung.

Diese Übersichtlichkeit kann z. B. dadurch wesentlich erhöht werden, dass im Nahbereich und gegenüber der Ein- /Ausfahrt ein eingeschränktes Halteverbot eingerichtet wird.

Diese Maßnahmen sind jedoch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu regeln.

Es sind daher nur Maßnahmen des passiven Lärmschutzes möglich.

Um den immissionschutzrechtlichen Belange der Bebauung nördlich der Soeststraße Rechnung tragen zu können, wurden auf der Grundlage der bereits vorliegenden Berechnung für den vorhandenen Straßenlärm, des vorliegenden Gutachtens des RW-TÜV und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen (MI/MK-Gebiete) passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit erhöhter Schallschutzklasse/Zusatzeinrichtungen) festgesetzt.

Hier werden folgende Festsetzungen getroffen:

Es wird festgesetzt, daß bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Fläche in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von 35 dB(A) eingebaut werden müssen.

Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzliche schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß $R_w = 35$ dB(A) vorzusehen.

Für die Fensterfront "Soeststraße" der geplanten Bebauung empfiehlt das Gutachten im Nahbereich der Ein- Ausfahrt für Aufenthaltsräume - soweit sich deren Fenster im Entfernungsbereich $r < 15$ m befinden - auf die Nutzungsart "Altenwohnung/ Altenpflegeheim" zu verzichten.

Die Gesamtbeurteilung der bei Betrieb der geplanten Tiefgarage auf das Bauvorhaben zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen kann nach Aussagen des Gutachtens erst bei Bauantragstellung und Vorliegen detaillierter Bauzeichnungen und Beschreibungen erfolgen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und der zentralen Kläranlage zugeführt.

4. Bodenordnung

Zur Durchführung der Ziele des Bebauungsplanes sind keine Flächen für die Stadt Lippstadt zu erwerben.

Die Neuordnung der Grundstücke im Planbereich wird parallel zum Bebauungsplanverfahren auf freiwilliger Basis durchgeführt.

5. Bilanz der Nutzungsarten

1. Gemeinbedarfsfläche	332 m ²	2,88 %
2. öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- /Radweg) (Soeststraße)	846 m ² 1239 m ²	7,34 % 10,75 %
3. Kerngebietsfläche	6775 m ²	58,76 %
4. Allgemeine Wohngebietsfläche	1228 m ²	10,65 %
5. Mischgebietsflächen	1110 m ²	9,62 %
Gesamtfläche	11530 m²	100,00 %

6. Überschlägige Kostenermittlung

Der Bebauungsplanbereich ist erschlossen, die Fahrbahnen und Bürgersteige der anliegenden Straßen sind ausgebaut.

Zur Verwirklichung der Planungsziele des Bebauungsplanes sind voraussichtlich Investitionen in passive Lärmschutzeinrichtungen notwendig. Nach Errichtung der Zufahrt zur Tiefgarage in dem neuen Baublock ist zu ermitteln, inwieweit die Einwirkungen aus der Zu- und Abfahrt den maximal zulässigen Pegel an den gegenüberliegenden Wohngebäuden überschreitet.

Sollten diese Emissionen die gegebene Vorbelastung überschreiten, so fallen voraussichtlich Kosten an für den Einbau von Lärmschutzfenstern und Dauerlüftungen für Wohn- und Schlafräume.

Über die Höhe der Kosten kann zur Zeit keine Aussage getroffen werden.

Lippstadt, den 23.09.1993

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.